ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

č. 05799/A

uzatvorená podľa § 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z.
v znení neskorších zmien a doplnkov

Článok I.

Zmluvné strany

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu:

   Račianska č. 47, 49, 51, 831 05 Bratislava,

   súpisné číslo 1515, PSČ: 831 05, LV č. 3057,

   číslo bankového účtu domu: 1332780351/0200 (ďalej len „vlastníci", „vlastník").

2. Správca:

   NOVBYT, s. r. o.,

   Hálkova 11,

   831 03 Bratislava

   zastúpený: Ing. Emíliou Hrabinskou, konateľkou spoločnosti

   Ing. Jozefom Kysuckým, konateľom spoločnosti

   IČO: 31369332,

   IČ DPH: SK 2020333711

   Bankové spojenie: VÚB a.s. Bratislava, číslo účtu: 1460046012/0200

   Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okr. súdu BA I, oddiel: s.r.o., vložka 6727/B (ďalej len „správca").

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je poverenie správcu vlastníkmi výkonom správy, zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku k domu Račianska č. 47, 49, 51, Bratislava, par. čísla: 11817/1,11817/2,11817/3 a zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Zmluva upravuje vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.182/1993 Z. z. v platnom znení (ďalej len „zákon").
2. Vlastníci sa zaväzujú zaplatiť za výkon správy správcovi dohodnutý poplatok podľa čl. VII tejto zmluvy.

Článok III.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať v mene vlastníkov a na ich účet správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome. Správca dbá o ochranu práv vlastníkov a uprednostňuje ich záujmy pred vlastnými.

2. **Na splnenie svojho záväzku je správca povinný:**

a) zabezpečovať prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s osobitnými predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o vyhradených technických zariadeniach),

b) zabezpečovať poskytovanie týchto dohodnutých plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:

- dodávku tepla na vykurovanie
- dodávku teplej úžitkovej vody
- dodávku vody z verejných vodovodov
- odvádzanie odpadových vôd splaškových a zrážkových
- osvetlenie spoločných priestorov domu
- odvoz a spálenie tuhého domového odpadu
- zimnú údržbu priľahlých chodníkov, prístupov k vchodovým bránam a priestoru stanoviska kontajnerov
- prevádzku výťahu
- upratovanie,

c) zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy za odplatu, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

3. Správca založil samostatný bankový účet domu na platby vlastníkov vo VÚB a. s., číslo bankového účtu domu: 1332780351/0200, na ktorý sú poukazované platby:

- do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv")
- na zálohové platby za služby – plnenia spojené s užívaním bytov uvedených v bode 2, písm. b tohto článku)
- na poplatok za výkon správy domu

Na tomto bankovom účte domu budú sústreďované všetky platby vlastníkov vrátane pripísaných úrokov a z tohto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových – servisných poplatkov za vedenie účtu.

V účtovníctve správca vedie analytické účty k fondu opráv domu (tvorba a čerpanie) a na preddavky a náklady za plnenia – služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov.

4. Správca je povinný stanoviť vlastníkom výšku mesačných platieb pozostávajúcich z:

a) **preddavkov na služby** – plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru (čl. III., bod 2, písm. b), pričom vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie

b) **príspevku do fondu opráv**, pričom vychádza z výšky príspevku dohodnutého vlastníkmi bytov podľa čl. VI.

c) **poplatku** za výkon správy poskytovanej správcovi v dohodnutej výške podľa tejto zmluvy v článku VII.

5. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, ak je na to dôvod vyplývajúci z vyúčtovania predchádzajúceho obdobia, zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Zmeniť výšku príspevku do fondu opráv domu môže správca len so súhlasom platného uznesenia z domovej schôdze vlastníkov. O uskutočnených zmenách je správca povinný písomne informovať každého vlastníka.

6. Vyúčtovanie skutočných nákladov s preddavkovými platbami za plnenia poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome bude uskutočnené rozpočítaním podľa platných predpisov a dohody vlastníkov takto:

a) podľa nameraných pomerových hodnôt

- rozpočítanie celkových nákladov na dodávku tepla na vykurovanie sa uskutoční podľa platných predpisov na celkovú podlahovú plochu bytov, okrem individuálne vykurovaných bytov v vstavbe domu.
- rozpočítanie celkových nákladov na dodávku tepla na prípravu teplej vody sa uskutoční podľa platných predpisov s rozdelením na základnú zložku, ktorá sa rozpočíta rovnakým dielom na každý byt a nebytový priestor so zabezpečenými technickými podmienkami odberu teplej vody a spotrebnú zložku, ktorá sa rozpočíta podľa indikovaných údajov bytových vodomerov
- rozpočítanie celkových nákladov na dodávku studenej vody na prípravu teplej vody a studenej vody sa uskutoční podľa bytových vodomerov, ktoré sú pomerovými meračmi vo vzťahu k fakturačnému vodomeru

b) podľa priemerného počtu bývajúcich osôb (osobomesiacov)

- užívanie výťahu od 2. nadzemného podlažia (vrátane)
- osvetlenie spoločných priestorov domu
- odvoz a likvidácia tuhého domového odpadu

- upratovanie spoločných priestorov domu a zimná údržba chodníkov priľahlých k domovej nehnuteľnosti,

c) **podľa celkovej podlahovej plochy bytov:**

- odvod zrážkových vôd,

7. Vyúčtovanie za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru je správca povinný vykonať za kalendárny rok najneskôr do 31. mája roka nasledujúceho. Vyúčtovaním vzniknutý nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť správcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkom preplatok z vyúčtovania. Správca je oprávnený započítať preplatok z vyúčtovania bytu alebo nebytového priestoru voči nedoplatku vlastníka, ktorý správca eviduje v čase vyúčtovania skutočných nákladov voči vlastníkovi a uviesť konečný výsledok. V prípade, že správca je v omeškaní s vrátením preplatku a na bankovom účte domu sú peňažné prostriedky, je povinný uhradiť vlastníkovi úrok z omeškania vo výške Stanovenej osobitným predpisom nariadenia vlády č. 87/95 v platnom znení.

8. Správca zabezpečí vymáhanie peňažného dlhu vlastníka s úrokom z omeškania vo výške stanovenej osobitným predpisom nariadenia vlády č. 87/95 v platnom znení. Príjmom fondu opráv sú všetky úroky z omeškania, náhrady nákladov vynaložených na právne zastupovanie a súdne poplatky prijaté od dlžníkov na základe dohody alebo rozhodnutia súdu.

9. Správca zabezpečuje poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa uznesenia schôdze vlastníkov. Poistné je hradené z fondu opráv.

10. Správca je oprávnený v mene vlastníkov uzatvárať zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu v zmysle článku VI., odseku 4 tejto zmluvy.

11. Správca je povinný dbať o maximálnu hospodárnosť pri hospodárení s finančnými prostriedkami vlastníkov.

12. Vlastníci splnomocňujú správcu, aby v ich mene a na ich náklady:

- podával návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa správy a prevádzky domu, spoločných častí a zariadení domu
- prijímal plnenia zo súdne priznaných návrhov
- podával návrhy na exekučné konanie
- podával v mene vlastníkov v súdne rozhodnutých veciach opravné prostriedky, vzdával sa ich podania
- v rozsahu dohodnutej správy zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi a pri rokovaniach s tretími osobami.

Správca je povinný o návrhoch na súdne konanie a súdnych rozhodnutiach informovať zástupcov vlastníkov.

13. Správca je povinný bezodkladne informovať všetkých vlastníkov v prípade akejkoľvek právnej zmeny spoločnosti (zrušenie, splynutie, zlúčenie), pričom takáto zmena nemôže byť na ujmu vlastníkov.

14. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy o výkone správy.

15. Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný:

a) sledovať úhrady za plnenia - služby spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov a úhrady preddavkov do fondu opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky, pričom je oprávnený disponovať s pohľadávkami vlastníkov čo najefektívnejšie .

b) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu opráv,

c) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď o to písomne požiada najmenej 1/4 vlastníkov v dome, a to do 15-tich dní od doručenia žiadosti, v ktorej uvedú dôvod a predmet rokovania. O konaní takejto schôdze správca zašle všetkým vlastníkom pozvánku na schôdzu najneskôr 5 dní pred termínom schôdze.

16. Pri obstarávaní služieb (charakteru údržby a opráv) je správca povinný dohodnúť čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov, a to za spoluúčasti zástupcov vlastníkov. Súčasťou zmluvy musia byť sankcie za nedodržanie kvality a času vykonanej práce zo strany dodávateľa. Správca je oprávnený zrealizovať úhradu za obstarané služby po odsúhlasení kvality vykonaných prác alebo služieb zástupcami vlastníkov. Pri zazmluvnení obstarávaných služieb je správca povinný zabezpečiť odborný výkon dozoru po dohode so zástupcami vlastníkov nad obstarávanými prácami, službami.

17. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu opráv. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy o výkone správy, nesie vlastník iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu opráv.

18. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu údržby a opráv domu pre jeho neschválenie alebo pre nedostatok prostriedkov vo fonde opráv.

19. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom.

20. V prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na iného nadobúdateľa správca vystaví vlastníkovi alebo spoluvlastníkovi za poplatok 4,03 € s DPH, doklad o veku domu a vyhlásenie o tom, že vlastník nemá nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu opráv. Takéto vyhlásenie je podmienené preukázaním vlastníka o zaplatení všetkých predpísaných úhrad k poslednému dňu mesiaca, v ktorom žiada

vystavenie vyhlásenia, okrem tých, ktoré už boli pripísané na účet domu alebo správcu v súlade s čl. IV ods. 3 tejto zmluvy. Výšku poplatkov za vystavenie dokladov nesúvisiacich s prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru stanovuje správca v cenníku poplatkov (vek domu, prehlásenie, vystavenie upomienky, poštovné, kopírovanie dokumentov.

21. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu opráv.

22. Správca zabezpečí pasívny prístup cez internet banking k bankovému účtu domu pre zvolenému zástupcovi vlastníkov.

23. Správca sa zaväzuje informovať aspoň 3 dni vopred zástupcov domu o výkone prác v dome a okolo domu, aby sa dalo zabezpečiť uvoľnenie priestoru – napríklad zaparkované autá okolo domu.

Článok IV.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom a touto zmluvou.

2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv, poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a správy domu sú vlastníci povinní platiť mesačne platby vo výške stanovenej podľa článku III., bodu 3 a 4 v bežnom mesiaci za bežný mesiac s pripísaním na bankový účet domu najneskôr 30. dňa v bežnom mesiaci.

3. Stanovené mesačné platby je vlastník povinný platiť formou SIPO alebo bezhotovostne na bankový účet domu podľa čl. III ods. 3 tejto zmluvy. Formu platby je vlastník povinný oznámiť správcovi. Pri bezhotovostných platbách je vlastník povinný uvádzať variabilný symbol, ktorý mu určí správca. V prípade omeškania s platbou je vlastník povinný zaplatiť na účet domu úrok z omeškania vo výške stanovenej osobitným predpisom nariadenia vlády č. 87/95 v platnom znení.
Úroky z omeškania sú príjmom fondu opráv.

4. Vlastník je povinný nahlásiť správcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní:

a) každú zmenu v počte osôb bývajúcich v byte z dôvodu aktualizácie údajov na výpočet preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu
b) prechod alebo prevod vlastníctva inému nadobúdateľovi
c) zmenu trvalého bydliska alebo adresy na doručovanie písomností
d) užívanie bytu na iné účely ako bývanie – podnikateľskú činnosť.

V prípade nesplnenia týchto povinností niektorým z vlastníkov bude tento zodpovedať za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.

5. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorým by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny vlastníkov v dome a písomného upovedomenia správcu. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté (stavebný zákon v platnom znení).

6. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo a povinnosť účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca z podnetu najmenej ¼ vlastníkov alebo z vlastného podnetu, najmenej jedenkrát ročne, a to predovšetkým na akte:

a) plnenia záväzkov zmluvy o výkone správy.

b) určenia programu vecného, finančného a časového uskutočnenia opráv

c) schválenia, úpravy, uzatvorenia a vypovedania zmluvy o výkone správy

7. Vlastník v dome je povinný na požiadanie umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníkov, zamestnancovi správcu a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu s cieľom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu/nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadenia na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo v nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník neumožní na požiadanie vstup do bytu alebo nebytového priestoru, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

8. Vlastníci sa zaväzujú zdržať akéhokoľvek konania zásahov na spoločných častiach a zariadeniach domu, pri ktorých sa vyžaduje odborná spôsobilosť.

9. Vlastníci si volia na schôdzi vlastníkov svojich zástupcov, ktorí zabezpečujú styk vlastníkov so správcom a ktorých súčasne splnomocňujú na zastupovanie podľa tejto zmluvy v úkonoch spojených so správou domu a kontrolou hospodárenia s finančnými prostriedkami hradenými vlastníkmi. Nerozhodujú však o veciach, ktoré podliehajú podľa tejto zmluvy schváleniu nadpolovičnou alebo 2/3 väčšinou vlastníkov, platným zákonom, nariadeniam a vyhláškam. Voľba zástupcov sa vykonáva na schôdzi vlastníkov. Činnosť zástupcov vlastníkov je stanovená v § 8a ods. 5 zákona. V prípade odstúpenia zástupcu vlastníci volia nového zástupcu, ktorý túto zmenu je povinný písomne oznámiť správcovi.

10. Vlastníkovi, ktorý je v omeškaní s úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru zašle správca upomienku. Vlastník je povinný zaplatiť poplatok za jej vystavenie (v zmysle cenníka poplatkov) a náklady za poštovné.

11. Pri zmene vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy, pričom správcovi oznámi stavy vodomerov. Záväzky medzi správcom a doterajším vlastníkom zanikajú až ich usporiadaním. Každý nový vlastník je povinný sa prihlásiť u správcu, ktorý mu odovzdá fotokópiu zmluvy o výkone správy. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy.

12. Vlastníci súhlasia s tým, aby správca informoval vlastníkov na schôdzach podľa čísla bytov a vchodov o dlžníkoch v dome, výške ich dlhu a v priebehu roka podával informácie zvoleným zástupcom vlastníkov.

13. Pod obvyklým spôsobom informovania sa považuje oboznámenie vlastníkov prostredníctvom zástupcov

- zverejnenie v informačnej skrinke v každom vchode
- na webovskej stránke domu, pokiaľ bude v prevádzke
- v papierovej podobe u zástupcov vlastníkov

Článok V.

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení domu

1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoločných priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov s programom rokovania musí správca v písomnej forme doručiť do poštovej schránky každému vlastníkovi minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do 5 pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

2. Právo zvolať schôdzu vlastníkov má správca, prípadne štvrtina vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15-tich dní od doručenia žiadosti s programom rokovania. Oznámenie o schôdzi s programom schôdze sa doručuje písomne aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o zmluve o výkone správy a úlohách pre správcu.

3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Ak počet zúčastnených vlastníkov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. To neplatí ak ide o rozhodovanie o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene formy výkonu správy, o výške preddavku do fondu opráv ako aj o výdavkoch na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, vypovedanie zmluvy o výkone správy, podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona. V prípade rozhodovania o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene formy výkonu správy sa rozhoduje hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.

4. Účasť na schôdzi sa zisťuje prezentáciou vlastníkov. Rokovanie schôdze vlastníkov otvorí správca alebo zástupca vlastníkov ihneď v čase, určenom na začiatok schôdze. Na začiatku schôdze sa schvaľuje program schôdze, volí sa zapisovateľ z radov vlastníkov a overovatelia zápisnice. Pokiaľ sa nezvolí zapisovateľ z radov vlastníkov, zápisnicu napíše správca. Prezenčná listina je súčasťou zápisnice. Ak nie je prítomná nadpolovičná väčšina vlastníkov, možno rokovať a predkladať návrhy, no prijímať uznesenia hlasovaním je možné najskôr 1 hodinu po otvorení schôdze. Nadpolovičná väčšina sa potom určí z vlastníkov, prítomných na schôdzi v čase hlasovania.

5. Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy, môže správca alebo zástupcovia vlastníkov vyhlásiť písomné hlasovanie.

6. Za každý byt a nebytový priestor má vlastník bytu alebo nebytového priestoru alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor. Vlastník môže písomne s úradne overeným podpisom splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov.

7. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci v dome 7 dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom „áno" a druhý slovom „nie". Ak vlastník nevyznačí svoj názor, jeho hlas je neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch zvolených vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5-ich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov v zmysle bodu 3 tohto článku nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.

8. Písomné hlasovanie možno použiť pri rozhodovaní o:

- príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv (rozhoduje 1/2 hlasov všetkých vlastníkov + 1)
- použití fondu prevádzky, údržby a opráv na obnovu, modernizáciu ,rekonštrukciu (1/2 hlasov všetkých vlastníkov + 1)
- pri voľbe a odvolaní zástupcu vlastníkov (1/2 hlasov všetkých vlastníkov + 1)
- vykonaní dobrovoľnej dražby bytu na uspokojenie pohľadávok (1/2 hlasov všetkých vlastníkov + 1)
- odmene zvolenému zástupcu (1/2 hlasov všetkých vlastníkov + 1)
- zásadách hospodárenia v dome a vnútorných predpisoch (1/2 hlasov všetkých vlastníkov + 1)

- pri zmene formy výkonu správy na spoločenstvo vlastníkov (2/3 hlasov všetkých vlastníkov)
- úvere a zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru (2/3 hlasov všetkých vlastníkov)
- vstavbe, nadstavbe bytov a nebytových priestorov (2/3 hlasov všetkých vlastníkov).

9. Pri písomnom hlasovaní o úvere, zabezpečení úveru, vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy musí byť podpis vlastníka na hlasovacom lístku potvrdený najmenej dvomi overovateľmi, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Písomné hlasovanie môže overiť aj notár alebo obecný úrad.

10. Ak sa vlastník nezúčastní na písomnom hlasovaní, neodovzdá hlasovací lístok v určenom termíne alebo ho odmietne odovzdať, nehlasoval, teda nie je považovaný za prehlasovaného, čím nemôže požívať zákonné právo dané v § 14 ods. 4 zákona.

11. Obvyklý spôsob doručovania písomností je dohodnutý nasledovne:

a) zamestnanec správcu doručuje osobne do poštových schránok písomnosti pre vlastníkov, ktorí majú v dome trvalé bydlisko: oznámenia o schôdzi vlastníkov, informácie o otázkach písomného hlasovania s hlasovacím lístkom, zmeny predpisu mesačnej úhrady za byt, vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu

b) do vývesnej skrinky pri vchode do domu doručuje zamestnanec správcu alebo zástupca vlastníkov: výsledky hlasovania na schôdzi vlastníkov, výsledky písomného hlasovania, oznámenie o výmene vodomerov, odpočte vodomerov, meračov tepla na radiátoroch, zápisnicu z domovej schôdze a rôzne iné oznamy

12. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu zabezpečuje správca v rozsahu zdrojov disponibilných na účte domu a vo fonde opráv. Ak správca upozorní vlastníkov na nevyhnutnú nutnosť opráv a vlastníci nedajú súhlas s ich vykonaním, alebo súhlas dajú, ale vo fonde opráv nebude dostatok finančných prostriedkov a po správcovej výzve vlastníci neschvália alebo neposkytnú do fondu opráv mimoriadny príspevok, správca nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú v tejto súvislosti.

13. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa podľa § 8b ods. 3 zákona.

Článok VI.

Vykonávanie údržby a opráv, spôsob hospodárenia s fondom opráv

1. Fond opráv slúži na úhradu nákladov spojených so zabezpečovaním prevádzky, údržby, opráv, prípadne vylepšením spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a priľahlého pozemku. Tvorbu a použitie fondu opráv účtuje správca na samostatnom analytickom účte domu. Výpis z účtu mesačne predkladá správca povereným zástupcom vlastníkov ku kontrole. Poverní zástupcovia budú zvolení na schôdzi vlastníkov.

Určitú časť Fond oprav je mozne použiť za účelom výhodnejšieho zhodnotenia pre budúce investície, napríklad na stavebné sporenie. O spôsobe a forme sa rozhoduje na schôdzi vlastníkov.

2. Vlastníci v dome sú povinní vykonávať úhrady do fondu opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ktorý zahrňuje plochu bytu alebo nebytového priestoru a pivnice; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu opráv sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. V čase podpisu tejto zmluvy sa vlastníci sa rozhodli platiť mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo **výške 0,50 €/m²** na plochu pre výpočet fondu opráv každého vlastníka. Výška mesačnej úhrady do fondu opráv sa raz ročne prehodnocuje na schôdzi vlastníkov a podlieha schváleniu uznesením vlastníkov. Správca navrhuje výšku tvorby fondu opráv na kalendárny rok.

3. Finančné prostriedky získané za prenájom alebo predaj spoločných priestorov sú príjmom fondu opráv domu.

4. Prostriedky fondu opráv môže správca čerpať na financovanie údržby a opráv len po predchádzajúcom súhlase vlastníkov. Predchádzajúci súhlas sa považuje za daný, ak s ním súhlasila nadpolovičná väčšina vlastníkov. Bez súhlasu vlastníkov môže správca z fondu opráv čerpať finančné prostriedky na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v prípadoch:

a) odstránenia havárií bezprostredne ohrozujúcich život alebo majetok vlastníkov bytov
b) vykonanie revízie a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov
c) bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 200 €,

Financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu od 200 do 1000 € podlieha písomnému schváleniu poverených zvolených zástupcovu vlastníkov. Pri čerpaní sumy nad 1000 € je potrebný súhlas prijatím uznesenia na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, pričom k výberu dodávateľov a cene sa vyjadrujú zvolení zástupcovia vlastníkov.

5. Správca sa zaväzuje v rámci údržby a opráv domu:

a) predkladať na schôdzu vlastníkov ročný plán opráv a údržby domu
b) zabezpečovať realizáciu schváleného plánu údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu s ohľadom na zostavený rozpočet
c) zabezpečovať údržbu a opravy menšieho rozsahu podľa požiadaviek zvolených zástupcov vlastníkov v rozsahu ich kompetencii
d) kontrolovať v súčinnosti so zástupcami vlastníkov výkon prác (množstvo, kvalitu, cenu) a uplatňovať zodpovednosť za chybné plnenie
e) zabezpečovať výkon revízií vyhradených technických zariadení domu podľa osobitných predpisov a zabezpečovať odstránenie zistených závad.

6. Správca nesmie prostriedky fondu opráv použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.

7. Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a priľahlého pozemku. Toto právo budú realizovať prostredníctvom zvolených zástupcov alebo na spoločných stretnutiach so správcom, ktoré sa budú konať podľa vzájomnej dohody, najmenej raz ročne.

8. Minimálne 5 dní pred výročnou schôdzou, poskytne správca zástupcom vlastníkov všetky písomné doklady vrátane finančných, súvisiace s programom schôdze. Najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka je správca povinný predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, menovite o finančnom hospodárení plnenie a čerpanie fondu opráv, bilanciu aktív a pasív, stave spoločných častí a zariadení i príslušenstva domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, súvisiacich so správou domu. Zároveň je správca povinný oznámiť vlastníkom výšku zostatku finančných prostriedkov vo fonde opráv, vyúčtovanie použitia fondu opráv. Prostriedky nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

9. Ak správca nepredloží vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok vrátane vyúčtovania použitia fondu opráv a úhrad plnenia v lehote podľa bodu 8 tohto článku, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu (§ 8a, ods.4, zákon č.182/1993 Z.z. v platnom znení).

10. Opravy v byte alebo v nebytovom priestore si zabezpečujú vlastníci bytov na svoje náklady.

Článok VII.

Poplatok za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku správcovi za výkon správy vo výške 5,98 € s DPH (4,98 € bez DPH + 1 € DPH - sadzba 20%) za byt a spoločný priestor, ak je spoločný priestor prenajatý. Poplatok môže správca zmeniť jedenkrát ročne o výšku inflácie určenej Štatistickým úradom SR a v prípade zmeny sadzby DPH podľa platných právnych predpisov.

2. Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu domu poplatok za správu na svoj účet v úhrnnej sume podľa bodu 1) tohto článku.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.

2. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.

3. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať na základe rozhodnutia vlastníkov bez udania dôvodov v zmysle § 14 zák.č.182/1993 Z. z. v platnom znení.

4. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, pričom splnomocnený zástupca vlastníkov obdrží jedno vyhotovenie a správca jedno vyhotovenie. Ostatní vlastníci obdržia fotokópiu zmluvy.

5. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov potvrdených oboma zmluvnými stranami.

6. Správca je povinný najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane dostupnej technickej dokumentácie. Správca prevedie na bankový účet nového správcu 80% finančných prostriedkov v deň ukončenia správy. 20% finančných prostriedkov vyúčtuje po finančnom uzatvorení príslušného mesiaca, v ktorom ukončil správu..

7. Zmluva o výkone správy č.05799/A je aktualizovaná podľa ustan. § 32d ods. 1) zákona č.70/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a je platná a účinná dňom podpísania. Týmto dňom sa súčasne ruší v celom rozsahu predchádzajúca zmluva č.05799 zo dňa 24.05.1999.

8. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zakonníka.

9. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu prečítali, porozumeli jej ustanoveniam a na znak súhlasu ju podpisujú.

Zmluvné strany

1. Vlastníci bytov domu Račianska 47,49,51, Bratislava:

Vo vchode Račianska 47:

č. b.	Priezvisko a meno	Podpis
1.	Brabec Jiří Ing.CSc.	.....
	Brabcová Elena Ing.	.....
2.	Matušiaková Oľga	.....
3.	Vargová Oľga	[redacted]
4.	Melichárová Emília	.....
5.	Hrobárik Augustín	.....
	Hrobáriková Alena	.....
6.	Popluhárová Marta Ing.	.....
7.	Valachovič Jozef	[redacted]
	Valachovič Dominik	.....
8.	Chudíková Irena	.....
9.	Haring Karol	[redacted]
	Haringová Jarmila	.....
10.	Mikulčíková Henrieta	.....

11. Horecká Lucia .....
12. Baráková Valeria .....
13. Paukeová Katarína .....
14. Nedasová Viera .....
15. Vargová Monika Ing. .....
16. Melicharová Darina RNDr. .....
Tausková Jana .....
17. Jurkovičová Darina .....
18. Tokovics Viliam Ing. .....
19. Krajňáková Irena .....
20. Čečotová Helena .....
21. Fuchsová Alžbeta .....
22. Blaško Ondrej .....
Blašková Božena .....
23. Takáč Peter Ing. .....
24. Smetana Štefan Ing. .....
Smetanová Jana .....
25. Ferianc Juraj .....
Feriancová Ingrid PaedDr. .....
26. Kostanjevec Štefan MUDr. .....
Kostanjevcová Lucia Ing. .....
27. Thompson Agáta .....
Antony Pinder Thompson .....

Vo vchode Račianska 49:

1. Žačoková Andrea Mgr. .....
2. Koschiererová Eva .....
Koschiererová Hedviga .....
3. Malček Miroslav .....
Malčeková Jana Ing. .....
4. Emrich Martin .....
5. Hutta Kvetoslav .....
6. Ostrovský Róbert .....
Ostrovská Renata .....
7. Varadiová Edita Ing. .....
8. Kubrický Michal Ing. .....
9. Muroň Milan Ing. .....

Muroňová Emília .....

10. Blaško Ronald Ing. .....

Blaško Michaela MUDr. .....

Blaško Róbert ...

11. Tokošová Petra ...

12. Peciarová Eva Ing. ...

13. Švingál Michal Ing.arch. ...

14. Bezáková Katarína Mgr. ...

15. Krajčovič Milan PhDr.DrSc. ...

16. Šurín Ján Ing. ...

Šurínová Eleonóra ...

17. Štepanovičová Jarmila ...

18. Húsková Nataša ...

Húska Vladimír Ing. ...

19. Dobišová Anna MUDr. ...

20. Vereš Igor MUDr. ...

Verešová Ľudmila MUDr. ...

21. Kazička Roman Ing. .....

Kazičková Jarmila Ing. .....

22. Gazdíková Zuzana Mgr. .....

23. Topercerová Marta

24. Katonová Elena Bc.

25. Kližanová Rýsová Katarína Mgr.

26. Dlháň Stanislav Ing.

27. Korbeľová Adriana RNDr.

28. Mikulčík Róbert

29. Pištek Ľubomír Ing.

Vo vchode račianska 51:

1. Tomšíková Gizela

2. Urban Miroslav Ing.

Urbanová Miriam Mgr.

3. Katerinec Anton Ing.

Katerincová Jana

4. Mikuš Vladimír

5. Smreková Darina

6. Zaťková Marta .....

7. Hrubý Peter

8. Roskopf Milan

Roskopfová Renáta Ing.

9. Kosorín Ján Ing.

10. Maxon Miroslav Ing.

11. Plášková Magdaléna

12. Križanová Janka

13. Vaneková Drahoslava

14. Rybák Dušan Ing.

15. Olexová Zuzana JUDr.

Vasilišin Marcel Mgr.

16. Golian Michal

17. Bartová Helena

18. Kamenický Marko

Kamenický Matúš

19. Bresslerová Danuša Ing.

20. Hlavenka Pavol Ing.

Hlavenková Zuzana Mgr.

21. Sabolčák Ladislav Mgr.

22. Fremal Roman

Fremalová Margita

23. Zemančíková Anna Mgr.

24. Šuchaňová Kornélia PhDr.

25. Hrčková Mária, Ing.

26. Zicháček Martin Ing.

27. Pikna Milan MUDr.

Piknová Eva

28. Piknová Melánia

Pikna Milan MUDr.

29. Špička Juraj Ing.arch.

Špičková Marcela

30. Michalovová Natália

31. Kollárová Tatiana PhDr. .....

32. Klimo Belo Ing. .....

Klimová Anna .....

33. Biro Jozef Ing. .....

Birová Daniela PhDr. .....

Priestor 12-901,HM SR BA-MČ NM .....

Priestor 12-902,HM SR BA-MČ NM .....

2. **Správca: NOVBYT s.r.o.**

Ing. Emília Hrabinská .....

Ing. Jozef Kysucký

NOVBYT s.r.o.
HÁLKOVA 11
831 03 BRATISLAVA
1

V Bratislave dňa: 11.9.2011

Originál zmluvy o výkone správy prevzal: _____